

Großzügiges und gepflegtes Reihenmittelhaus mit einem tollen Schnitt in Stetten, inkl. Garage

Objekt: 99 RMH Stetten • 70771 Leinfelden-Echterdingen / Stetten
650.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	99 RMH Stetten
Befuerung	Gas
Boden	Fliesen, Teppichboden
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gartennutzungsart	Eigennutzung
Unterkellert	Ja
Wohnfläche	ca. 147 m ²
Grundstücksgröße	ca. 167 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Stellplätze	1
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	650.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Straße	Hohenstaufenstr.
Hausnummer	16
PLZ	70771
Ort	Leinfelden-Echterdingen / Stetten
Dist. Kindergarten (km)	0,39 km

Dist. Grundschule (km)	0,46 km
Dist. Realschule (km)	4,8 km
Dist. Gymnasium (km)	2,74 km
Dist. Autobahn (km)	3,58 km
Dist. Zentrum (km)	12,7 km
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1969
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihemittelhaus in gefragter Wohnlage von Leinfelden-Echterdingen / Stetten überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, solider Bausubstanz und einigen Modernisierungen. Auf ca. 147 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 6 Zimmer über drei Etagen – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf für Homeoffice, Hobby und Gäste.

Das ca. 167 m² große Grundstück bietet einen schön angelegten Garten, eine Terrasse sowie einen Balkon und damit attraktive Außenflächen für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Fliesen- und Teppichböden sorgen je nach Raum für eine passende Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit. Ergänzt wird das Raumangebot durch insgesamt vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei separate Gästetoiletten – eine komfortable Lösung für den Alltag.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Hobbyraum/Werkstattbereich zwei zusätzliche Lagerräume – perfekt für Vorräte, Sportequipment oder saisonale Gegenstände. Eine zusätzliche Garage ist ebenfalls im Angebot enthalten und rundet den praktischen Nutzen dieser Immobilie ab.

Technisch präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten und modernisierten Zustand: Die Elektrik wurde 2006 erneuert, die Holzfenster sind doppelt verglast (2004), Velux-Dachfenster mit Verdunklungsrollos wurden 2010 eingebaut. Das Dach ist gedämmt, und für effiziente Wärme sorgt eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020.

Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität in einer der beliebtesten Wohngegenden der Umgebung.

Lage

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in einem ruhigen und gefragten Wohngebiet im Stadtteil Stetten der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich von einer sehr guten Anbindung an die Region Stuttgart profitieren möchten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist in kurzer Zeit erreichbar (ca. 12,7 km bis ins Zentrum). Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel, die Autobahn A 8 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt (ca. 3,6 km). Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Berufspendler wie für alle, die regelmäßig in die Innenstadt oder ins Umland fahren.

Besonders attraktiv ist die sehr gute Infrastruktur für Familien: Ein Kindergarten befindet sich in fußläufiger Nähe (ca. 0,39 km), ebenso eine Grundschule (ca. 0,46 km). Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, darunter ein Gymnasium (ca. 2,74 km) sowie eine Realschule (ca. 4,8 km). Insgesamt verbindet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen und einer starken regionalen Erreichbarkeit.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Fliesen- und Teppichboden
- Kabelanschluss für Sat-TV
- Terrasse
- Balkon
- Inklusive Garage
- Holzfenster, doppelverglast (2004)
- Velux-Dachfenster mit Verdunklungsrollos (2010)
- Dach gedämmt
- Neue Gaszentralheizung (2020)
- Elektrik erneuert (2006)
- Wohnfläche: 147 qm
- Schöner Garten
- 6 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- Hobbyraum/Werkstatt
- 2 Lagerräume
- Gefragte Wohngegend

Impressionen



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Zugang Terrasse Garten



Schlafzimmer 1 im OG



Schlafzimmer 2 im OG



Schlafzimmer 3 im OG



Zimmer 1 im DG



Garage



Hauseingang



Zuweg zum Haus



Haustür



Flur Haustür



Flur



Garderobe Eingang Gäste WC



Gästetoilette



Zugang Küche vom Flur



Küche



Küche



Küche



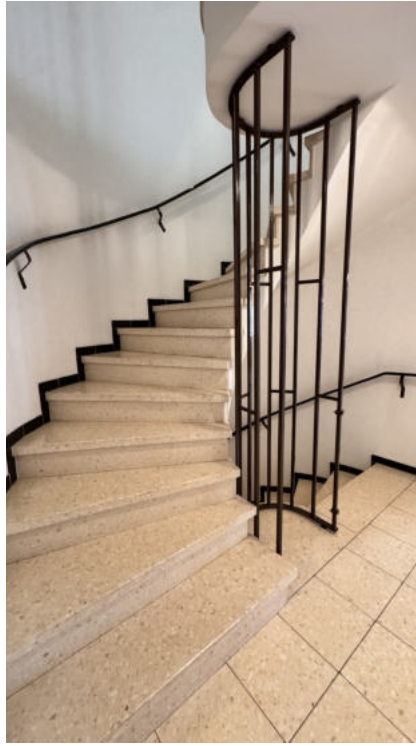
Flur Richtung Wohnzimmer



Wohnzimmer Essbereich



Wohnzimmer Esszimmer Zugang Küche



Treppe zum OG



Schlafzimmer 1 im OG



Schlafzimmer 2 im OG mit Balkon



Balkon OG



Schlafzimmer 3 im OG



Bad OG



Bad OG



Zimmer 1 im DG



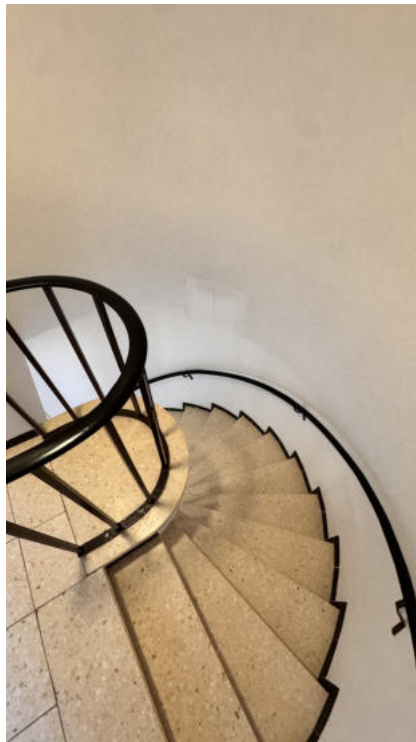
Zimmer 2 im DG



Zimmer 2 im DG



WC im DG & Zugang Dachkammer



Treppe DG zum 1.OG



Treppe vom Garten zum Keller UG



Heizungskeller UG



Heizungskeller UG



Hobbyraum Werkstatt



Hobbyraum Werkstatt



Lagerraum 1 im UG



Schaltkasten Elektrik UG



Waschkeller UG



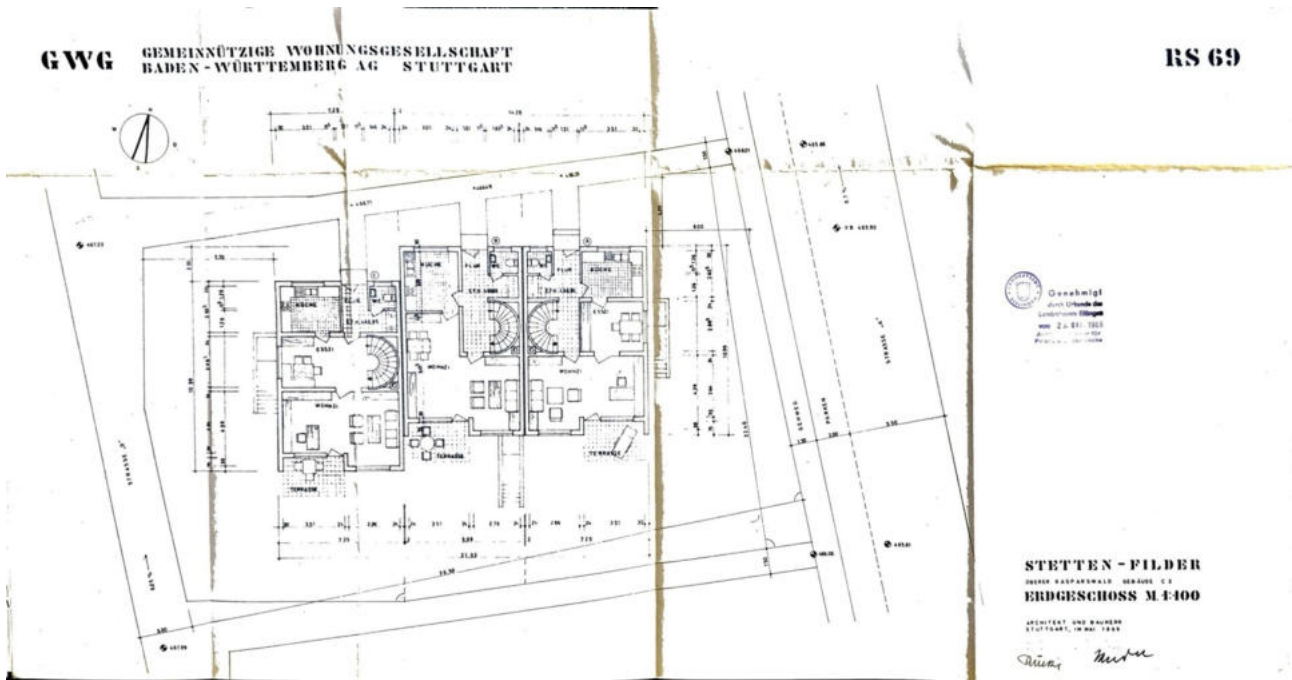
Lagerraum 2 im UG



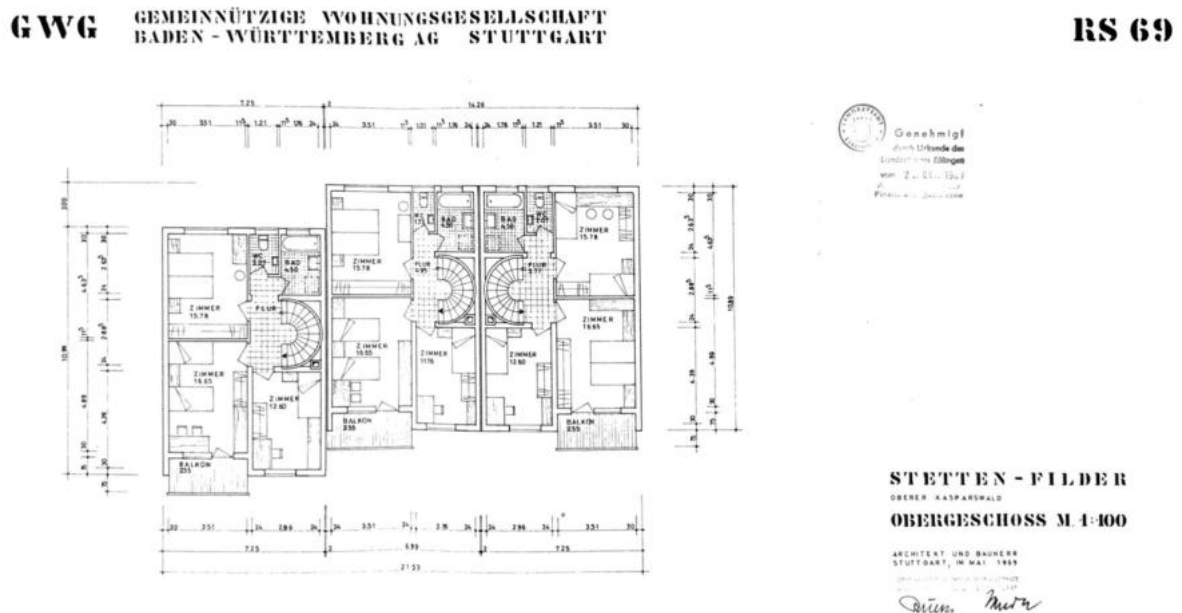
Garage



Garage



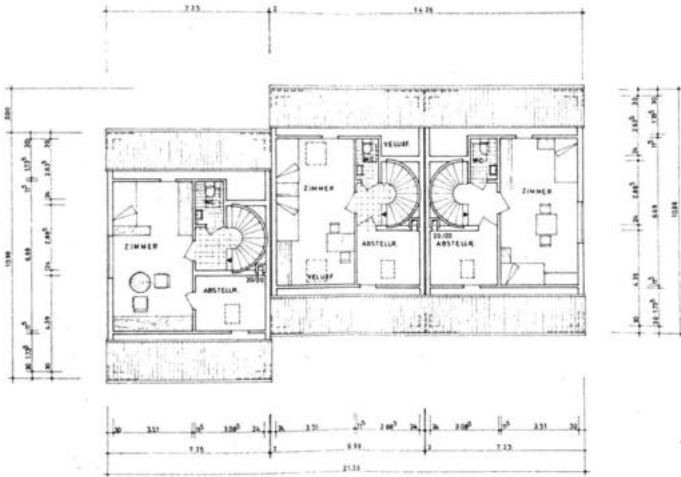
Grundriss EG



Grundriss 1.OG

**GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG AG STUTTGART**

RS 69



Genehmigt
von Grundriss des
Ingenieur-Geometers
vom 2. 11. 1923
Dr. ...
Frankfurt am Main

STETTEN - FILDER
OBERER KASPARSWALD
DACHGESCHOSS M. 1:100

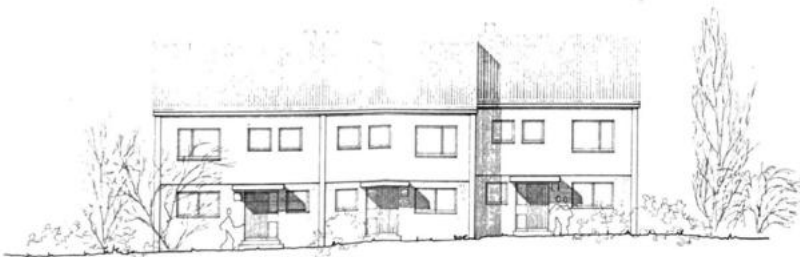
ARCHITECT UND BAUHERR
STUTTGART IM MAI 1929

Blum *Wurm*

Grundriss DG

**GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG AG STUTTGART**

RS 69



Genehmigt
von Grundriss des
Ingenieur-Geometers
vom 2. 11. 1923
Dr. ...
Frankfurt am Main

STETTEN - FILDER
OBERER KASPARSWALD
NORD-ANSICHT M. 1:100

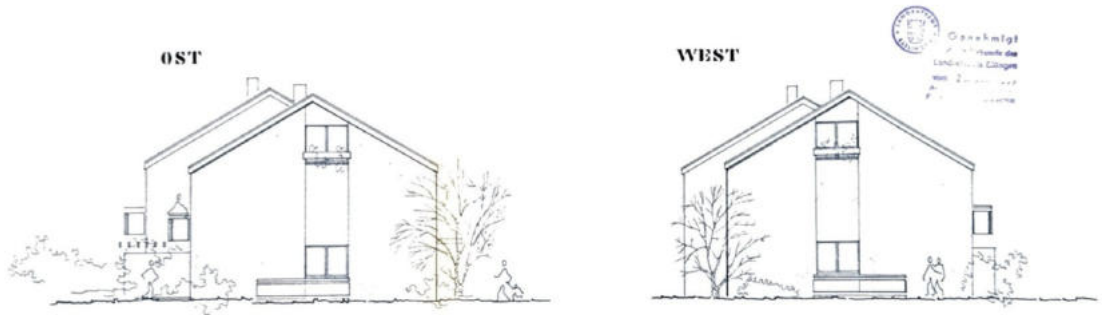
BECKRATT:
ARCHITECT UND BAUHERR
STUTTGART, IM SEPT. 1929
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG AG STUTTGART

Beckratt *Wurm*

Nord-Ansicht

GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN - WÜRTTEMBERG AG STUTTGART

RS 69



STETTEN - FILDER
OBERER KASPARSWALD
ANSICHTEN M. 4:400

DECKBLATT:
ARCHIT. UND BAUHERR
STUTTGART, IM SEPT. 1989
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN - WÜRTTEMBERG AG STUTTGART
Janse v. Kamm

Ost & West-Ansicht

GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN - WÜRTTEMBERG AG STUTTGART

RS 69



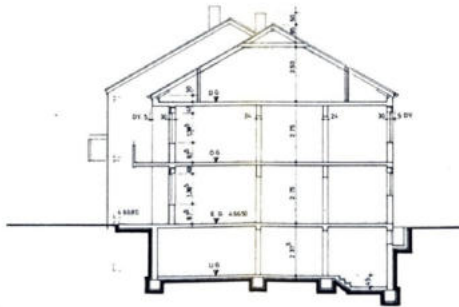
STETTEN - FILDER
OBERER KASPARSWALD
SÜD-ANSICHT M.4:400

DECKBLATT:
ARCHIT. UND BAUHERR
STUTTGART, IM SEPT. 1989
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN - WÜRTTEMBERG AG STUTTGART
Janse v. Kamm

Süd-Ansicht

**GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN - WÜRTTEMBERG AG STUTTGART**

RS 69



STETTEN - FILDER
DESIGN: HANSPATSHALD BERGHE CT
SCHNITT M 1:400

ARCHITECT AND BUILDER
STUTTGART, 19 MAY 1989

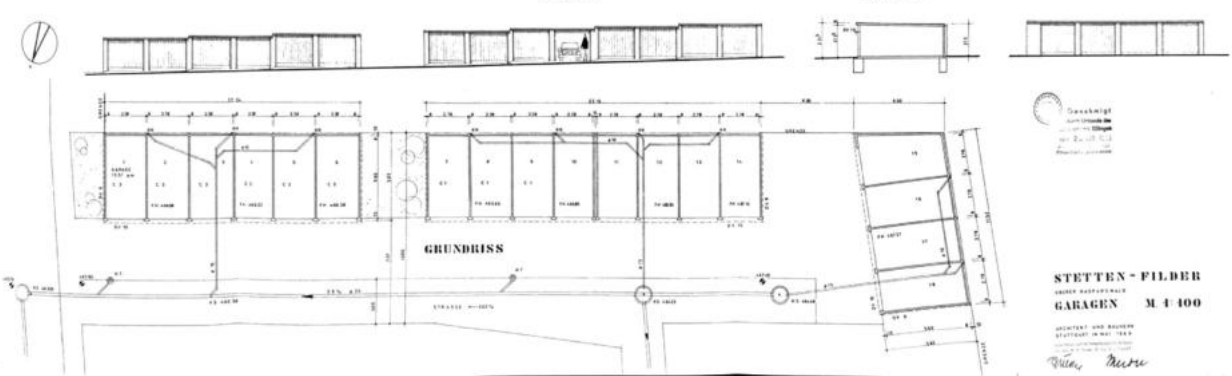
Blum, Murr

Schnitt

**GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
BADEN - WÜRTTEMBERG AG STUTTGART**

ANSICHT

SCHNITT



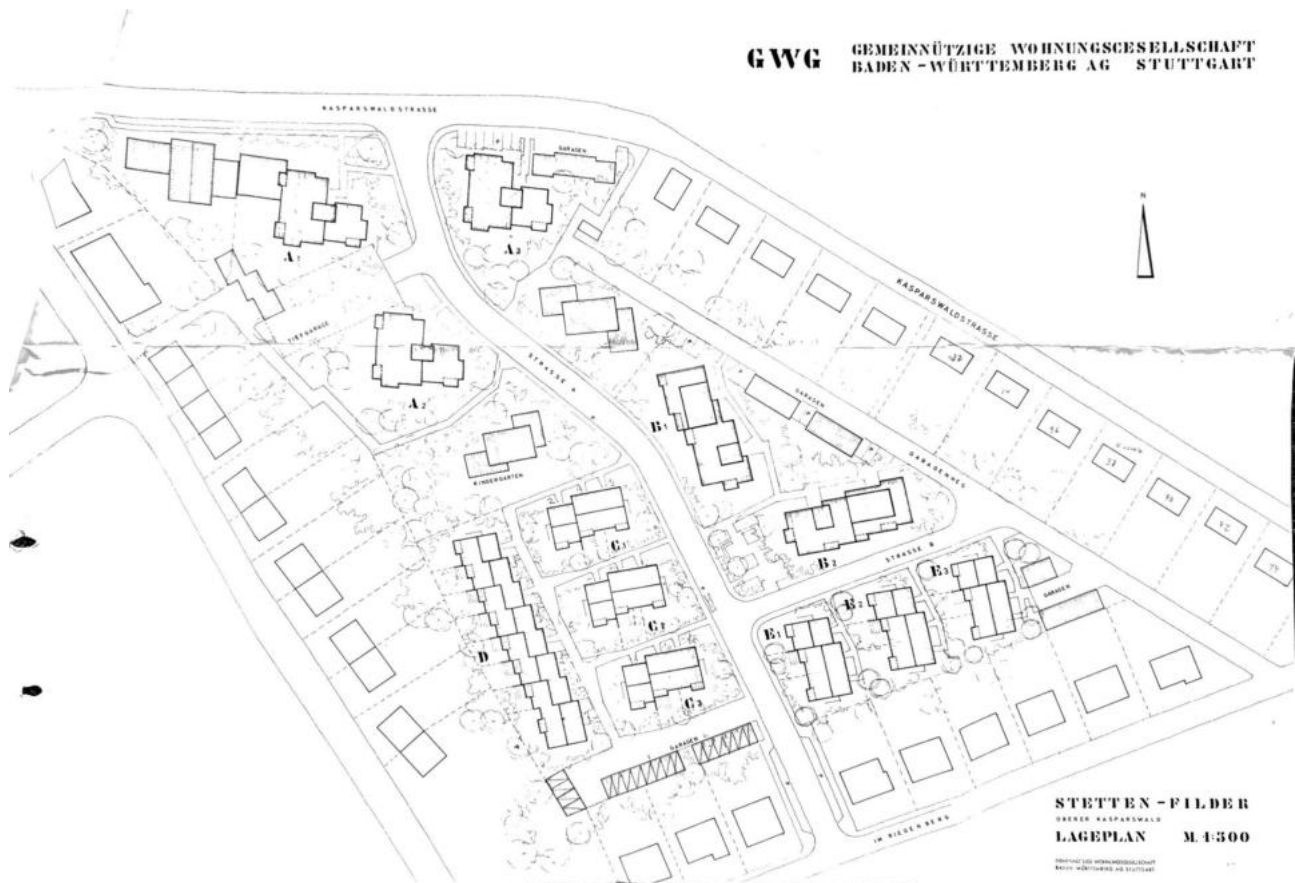
STETTEN - FILDER
DESIGN: HANSPATSHALD BERGHE CT
GARAGEN M 1:400

ARCHITECT AND BUILDER
STUTTGART, 19 MAY 1989

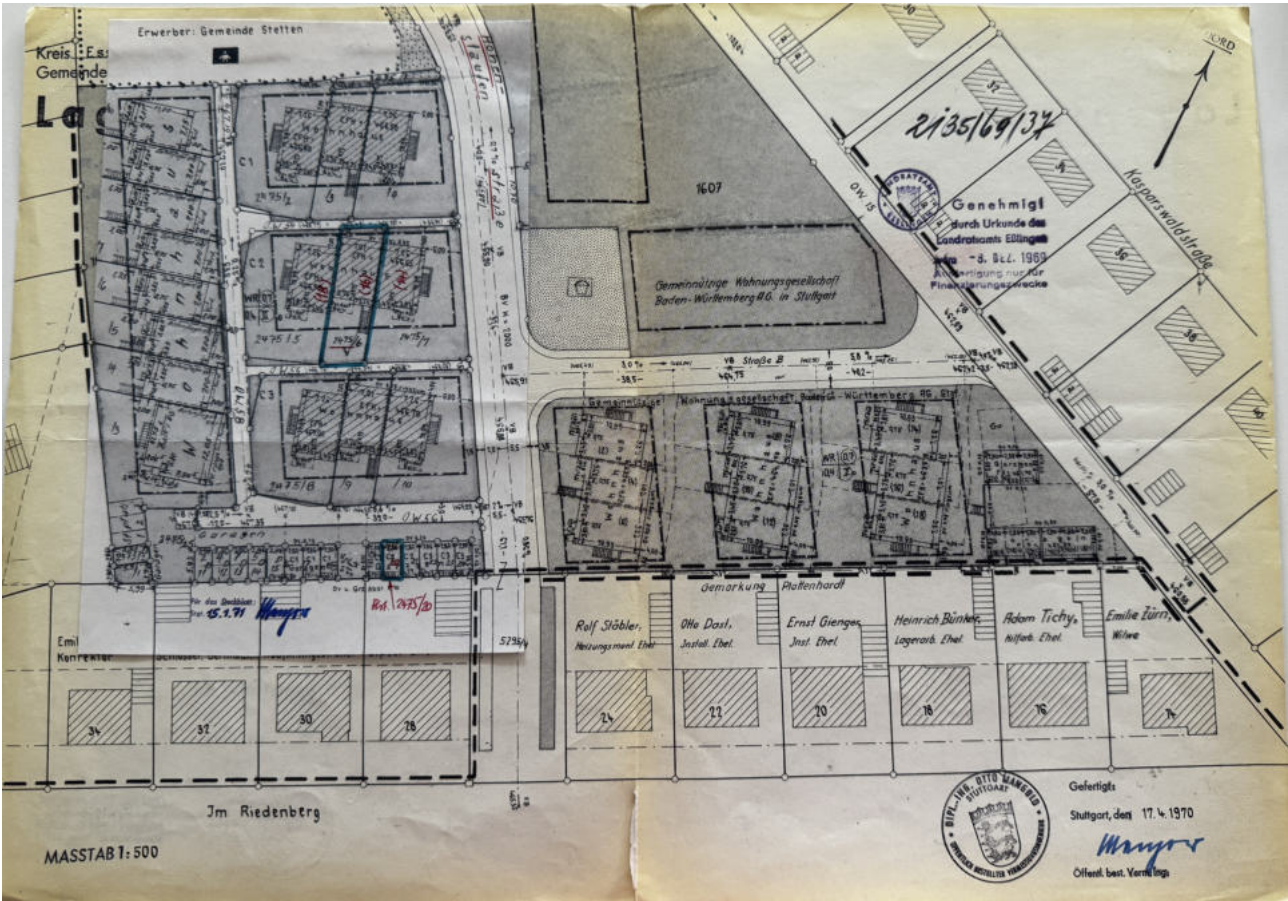
Blum, Murr

Ansicht_Schnitt_Garagen

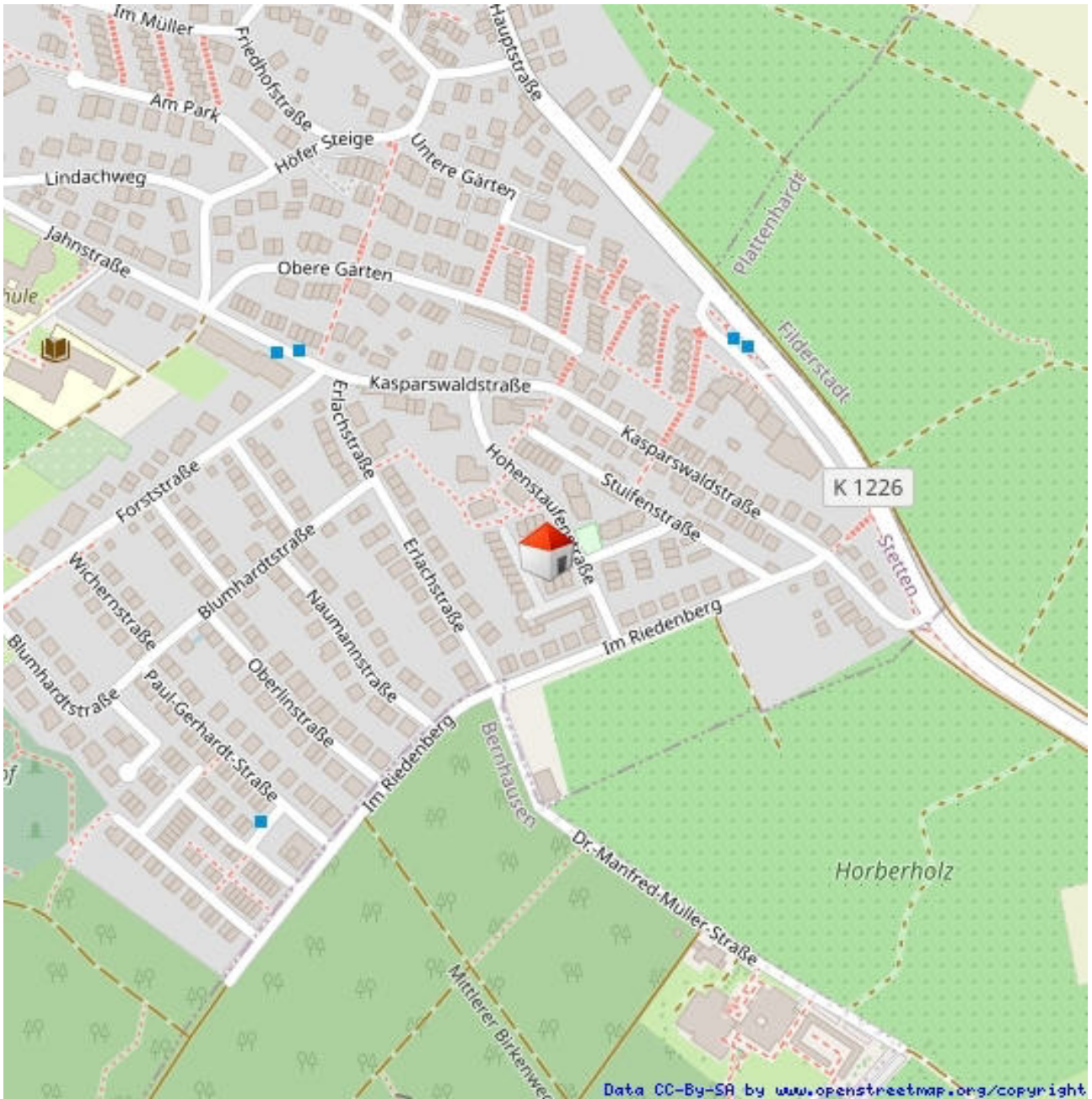
Lageplan



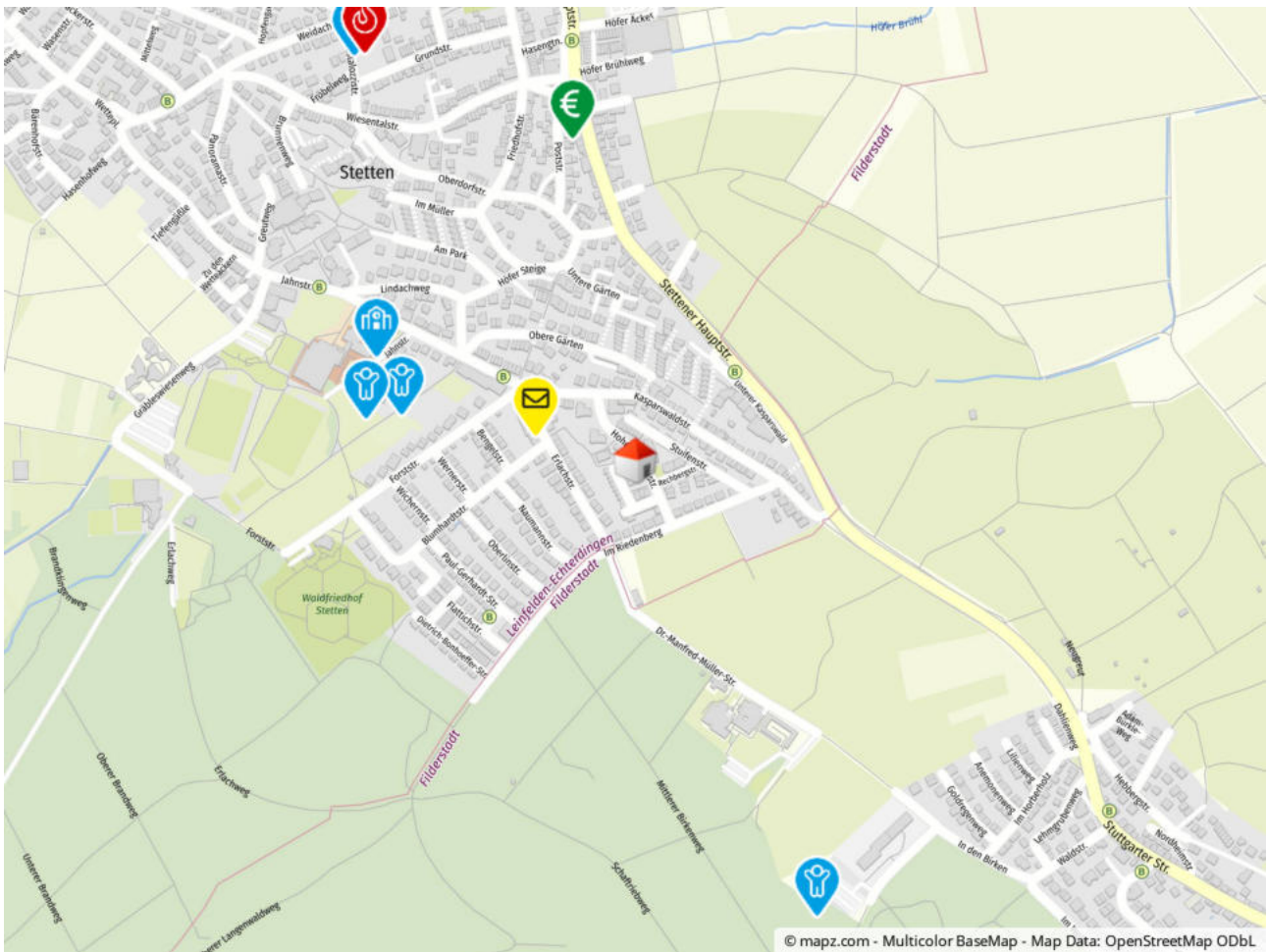
Lageplan



Lageplan



Hohenstauferstr. 16



Geolizer Kartenausschnitt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 13.02.2036

Registriernummer: BW-2026-006216775

1

Gebäude

Gebäudetyp	Beidseitig angebautes Gebäude		 <p>© J. the Kaye</p>
Adresse	Hohenstauferstr 16, 70771 Stetten		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1969, im Jahr 2004 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2000		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	188 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



J. THE KAYE - Energieberatung
Jürgen the Kaye, Dipl.-Ing.(FH) SFI
Königsberger Str. 35
71111 Waldenbuch

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.02.2026

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006216775

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 48,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

197,1 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

219,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v:

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

197,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ¹ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_v), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

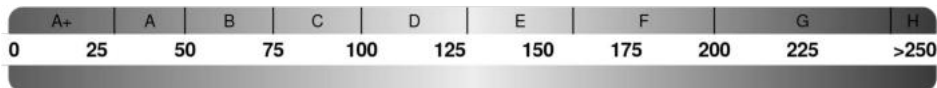
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

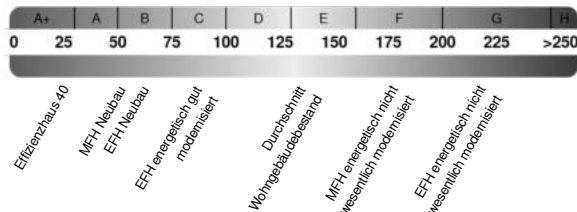


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie²



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006216775

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung		X	mittel	mittel
2	Rollläden und -kästen	Dämmung u. Luftdichtigkeit der vorhandenen Kästen		X	mittel	mittel
3	Dach	Dämmung des Daches im Zuge einer Erneuerung auch der Innenräume		X	mittel	mittel
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung		X	mittel	mittel
5	Heizung	Tausch des Wärmeerzeugers		X	mittel	mittel

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/energieausweis

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Der Verbrauch konnte aufgrund des Leerstandes nicht erfasst werden.

Vor einer Sanierung wird die Beratung durch einen Energieberater und ggf. die Erstellung eines iSFP empfohlen.

Die Investitionskosten können durch Förderungen deutlich reduziert werden, deswegen die Bewertung der Kosten als "mittel".

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kuhl
Stegmeier & Weber Immobilien GmbH
Humboldtstraße 32
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon: +4915122632768

Mobil: 015122632768

E-Mail: andreas.kuhl@stegmeier-weber.de
Web: <https://www.stegmeier-immobilien.de>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Stegmeier & Weber Immobilien GmbH • Humboldtstraße 32 • 70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel.: +49 7114409384 • Mobil: • Fax: +49 7114409385
info@stegmeier-weber.de • www.stegmeier-weber.de